

2022年11月期 決算説明資料



ファーストブラザーズ株式会社【3454】

2023年1月13日

2022年11月期のトピックス(1)

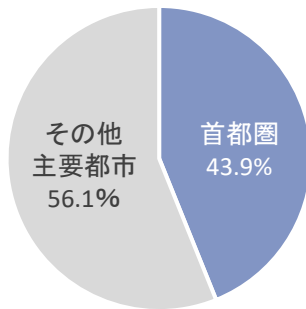
賃貸不動産ポートフォリオ/概要

当社グループは、中長期的に安定収益が見込める賃貸不動産の取得を進め、ポートフォリオを拡充しております。賃貸不動産ポートフォリオの残高、簿価、時価、含み益、NOI利回りは以下の通りです。

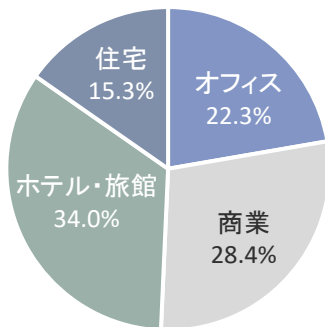
(百万円)	2020/11期 (期末時点)	2021/11期 (期末時点)	2022/11期 (期末時点)	増減額 (前期末比)	増減率 (前期末比)
残高※1 (物件数)	55,618 (55物件)	61,421 (95物件)	64,599 (92物件)	+3,178	+5.2%
期中増加額※1	20,323	18,174	8,567	-	-
期中減少額※1	8,082	12,372	5,389	-	-
簿価※2	56,179	61,953	65,141	+3,188	+5.2%
時価※3	64,456	73,143	79,131	+5,988	+8.2%
含み益※3	8,276	11,189	13,989	+2,800	+25.0%
NOI利回り※4	6.6%	7.2%	7.3%	-	-

賃貸不動産ポートフォリオの所在地別、用途別内訳 (残高ベース)

所在地別



用途別※5



貸借対照表上の流動・固定区分

賃貸不動産は、ポートフォリオの入れ替え時には機動的に売却できるよう貸借対照表において原則として流動資産に計上していますが、比較的利回りが高い物件は長期間に亘り賃貸収益を獲得する意図から固定資産に計上しています。

(百万円)	流動資産	固定資産
残高※1 (物件数)	46,132 (59物件)	18,467 (33物件)
簿価※2	46,950	18,191
時価※3	58,363	20,767
含み益※3	11,412	2,576
NOI利回り※4	7.1%	7.8%

- ※1 残高及び期中増減額は税抜き取得価格ベース。増加額には、M&Aに伴う増加額、開発案件竣工に伴う増加額を含む。
- ※2 簿価は取得価格に取得時の取引コスト、期中の資本的支出及び減価償却を反映し調整したもの
- ※3 時価は直近の鑑定評価額またはそれに準ずる評価額であり、含み益は簿価との差額
- ※4 安定稼働時の想定年率(賃料から管理費等を控除したキャッシュベースの純収益÷取得価格)
- ※5 複数の用途がある不動産については主な用途で集計

2022年11月期のトピックス(2)

賃貸不動産ポートフォリオ/賃貸収益

賃貸不動産ポートフォリオの拡充を進め、そこから安定的に得られる賃貸粗利^{※1}を増加させる方針です。

なお、ポートフォリオ入れ替えに伴う物件売却や、バリューアップ活動に伴う空室ロス等から、賃貸粗利は一時的に減少する場合があります。

	2019/11期 (12カ月合計)	2020/11期 (12カ月合計)	2021/11期 (12カ月合計)	2022/11期 (12カ月合計)
賃貸粗利 ^{※1} (百万円)	1,591	2,190	2,439	2,409 ^{※2}

※1 賃貸不動産から得られる純収益(NOI(非経常的要因を除く)ー減価償却費)

※2 安定稼働時のNOI利回り(P.1参照)と賃貸粗利(2022/11期)の関係について

・安定稼働時の当期 NOI (63,010百万円(期首・期末平均保有物件残高)×7.3%(期首・期末平均NOI利回り))	4,599百万円
・当該期間の減価償却費	△798百万円
・バリューアップ活動に伴う空室ロス及び期中取得物件の賃料等	△1,392百万円

・賃貸粗利(2022/11期)	2,409百万円

賃貸不動産ポートフォリオ/売却収益(ポートフォリオ入れ替え)

取得した賃貸不動産については、バリューアップを実施しながら運用するとともに、賃貸不動産ポートフォリオ入れ替えの観点から、マーケットで適宜売却を行いキャピタルゲインを享受しています。

2022年11月期においても複数の物件を売却し、売却益を獲得しました。

賃貸不動産の売却実績は以下のとおりです。

(百万円)	2019/11期 (12カ月合計)	2020/11期 (12カ月合計)	2021/11期 (12カ月合計)	2022/11期 (12カ月合計)
売却額 ^{※1}	16,541	10,654	20,716	7,230
売却粗利 ^{※1}	3,833	2,174	4,541	1,420

※1 仕掛販売用不動産(賃貸不動産開発用地等)の売却を含む。

■売却額、売却粗利の変動について

ポートフォリオ入れ替えの観点から十分なバリューアップが実現できた物件や良好な条件での買い手が現れた場合等に一部物件を売却しております。売却に際しては、バリューアップの状況等を勘案して売却物件を選定しておりますが、個々の物件は比較的金額が大きく、また売買の実行は様々な要因により影響を受けます。そのため、四半期単位や年度単位の売却額は、その売却実行の多寡により大きく変動します。また、物件毎に売却粗利率が異なるため、売却粗利も同様に変動します。

2022年11月期のトピックス(3)

賃貸不動産ポートフォリオ/資金調達の状況

賃貸不動産の取得の際には借入を行うため、投資の進展とともに借入残高は増加する傾向にあります。

なお、借入は原則として長期で行うとともに、金利スワップ^{※1}を活用して金利の一部固定化を実施しています。2022年11月期においては一部の金利スワップ契約満了に伴い、金利固定化割合が低下しました。

※1 金利スワップ契約の時価は金利市場の動向により変動しますが、金利スワップ契約は金利上昇リスクを回避する目的で支払金利を長期固定化しているものであり、キャッシュ・フローの安定化に寄与しています。

	2019/11期 (期末時点)	2020/11期 (期末時点)	2021/11期 (期末時点)	2022/11期 (期末時点)
借入残高(百万円) ^{※2}	37,646	45,976	50,917	52,461
(内ノンリコースローン)	613	598	3,420	5,059
レバレッジ ^{※3}	84.9%	81.8%	82.2%	80.5%
加重平均残存期間	13.9年	12.1年	10.2年	9.7年
加重平均金利 ^{※4}	0.84%	0.75%	0.99%	0.98%
金利固定化割合	55.1%	44.3%	29.5%	23.2%

※2 賃貸不動産取得のための借入金

※3 借入残高÷賃貸不動産簿価

※4 金利固定化前

不動産アセットマネジメント

2022年11月期においては、ファンドの主な投資対象である比較的規模の大きな物件は、当社グループが自己勘定で取得している中小型物件と比べ取得競争が激しく、当社グループが主体的に投資活動を行うファンドでの新規取得は控えました。なお、当社グループが主体的に投資活動を行うファンドでの新規案件発掘は引き続き行っております。

(百万円)	2019/11期 (期末時点)	2020/11期 (期末時点)	2021/11期 (期末時点)	2022/11期 (期末時点)
受託資産残高	13,583	11,820	22,958	22,958
期中増加額 ^{※1}	4,850	21,570	11,587	0
期中減少額 ^{※1}	0	23,333	0	0

※1 増加額・減少額にはアセットマネジメント契約の締結・終了を含む。

施設運営事業

当社グループは、宿泊施設等のオペレーショナルアセットへの投資を増加させているなか、これら宿泊施設等の賃貸運用にとどまらず、当社グループ自らがホスピタリティサービスを中長期的視点で提供することを目的として、宿泊施設等のオペレーション(施設運営)事業を本格的に開始しました。

2022年11月期においては、ホテル運営会社の株式取得に伴うアドバイザー費用が発生したことや新型コロナウイルス感染症による宿泊需要の低迷の影響を受けたこと等から417百万円の営業損失となりました。

2022年11月期 決算概要(1)

連結損益計算書(要約)

2022年11月期においては、賃貸不動産ポートフォリオの拡充が進み、賃貸収益も増加しました。一方、2021年11月期に比べ売却物件が少なかったこと等から売却売上及び売却利益ともに減少しました。以上の結果、前期比減収減益となりました。

(百万円)	2020/11期	2021/11期	2022/11期	前期比	業績予想 進捗率
売上高	15,642	26,685	14,284	-46.5%	100.5%
売上総利益	4,293	6,840	4,089	-40.2%	101.1%
販売費及び一般管理費	1,752	1,900	2,273	+19.6%	-
営業利益	2,541	4,940	1,816	-63.2%	106.2%
経常利益	1,816	4,379	1,356	-69.0%	116.0%
親会社株主に帰属する当期純利益	2,313	2,795	1,180	-57.8%	112.4%

売上総利益の内訳

(百万円)	2020/11期	2021/11期	2022/11期	前期比
投資運用事業	353	238	222	-7.0%
投資銀行事業	3,916	6,523	3,766	-42.3%
不動産売却粗利	2,174	4,541	1,420	-68.7%
不動産賃貸粗利	2,088	2,198	2,312	+5.2%
その他	▲347	▲215	33	N/A
施設運営事業	-	-	▲46	N/A
その他事業	23	78	147	+89.0%
売上総利益合計	4,293	6,840	4,089	-40.2%

販売費及び一般管理費の内訳

(百万円)	2020/11期	2021/11期	2022/11期	増減額
人件費	987	1,101	1,232	+131
地代家賃	171	190	195	+4
支払手数料・報酬	253	228	368※	+140
租税公課	131	188	66	-122
のれん償却	-	3	108	+104
その他	209	187	302	+114
販売費及び一般管理費合計	1,752	1,900	2,273	+373

※ 子会社株式取得に伴うアドバイザー費用(62百万円)が含まれています。

2022年11月期 決算概要(2)

連結貸借対照表(要約)

賃貸不動産はポートフォリオ入れ替え時に機動的に売却できるよう原則として流動資産(販売用不動産)に計上しておりますが、比較的利回りが高い物件は長期間に亘り賃貸収益を獲得する意図から固定資産に計上しております。なお、いずれの資産区分においても減価償却費を計上しております。

連結/資産の部 (百万円)	2020/11期	2021/11期	2022/11期	増減額
流動資産合計	71,874	62,655	61,666	-988
現金及び預金	6,207	10,766	7,306	-3,459
信託預金	563	740	921	+181
販売用不動産	56,205	44,908	46,956	+2,047
仕掛販売用不動産	6,449	4,275	3,479	-796
その他	2,449	1,963	3,002	+1,038
固定資産合計	1,887	19,896	25,977	+6,080
資産合計	73,762	82,551	87,643	+5,091

連結/負債・純資産の部 (百万円)	2020/11期	2021/11期	2022/11期	増減額
負債合計	55,431	61,741	65,997	+4,255
流動負債合計	6,009	8,870	5,585	-3,285
短期借入金	2,000	3,454	1,156	-2,297
1年内返済予定長期借入金	1,741	1,890	2,339	+449
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	15	0	119	+119
その他	2,253	3,525	1,969	-1,556
固定負債合計	49,422	52,871	60,411	+7,540
長期借入金	43,318	44,384	50,678	+6,293
ノンリコース長期借入金	582	3,420	4,940	+1,520
その他	5,521	5,066	4,793	-272
純資産合計	18,330	20,809	21,646	+836
株主資本合計	18,211	20,669	21,469	+800
その他	118	140	176	+36
負債純資産合計	73,762	82,551	87,643	+5,091
ネットD/ELシオ ^{※1}	2.21	1.85	2.14	-

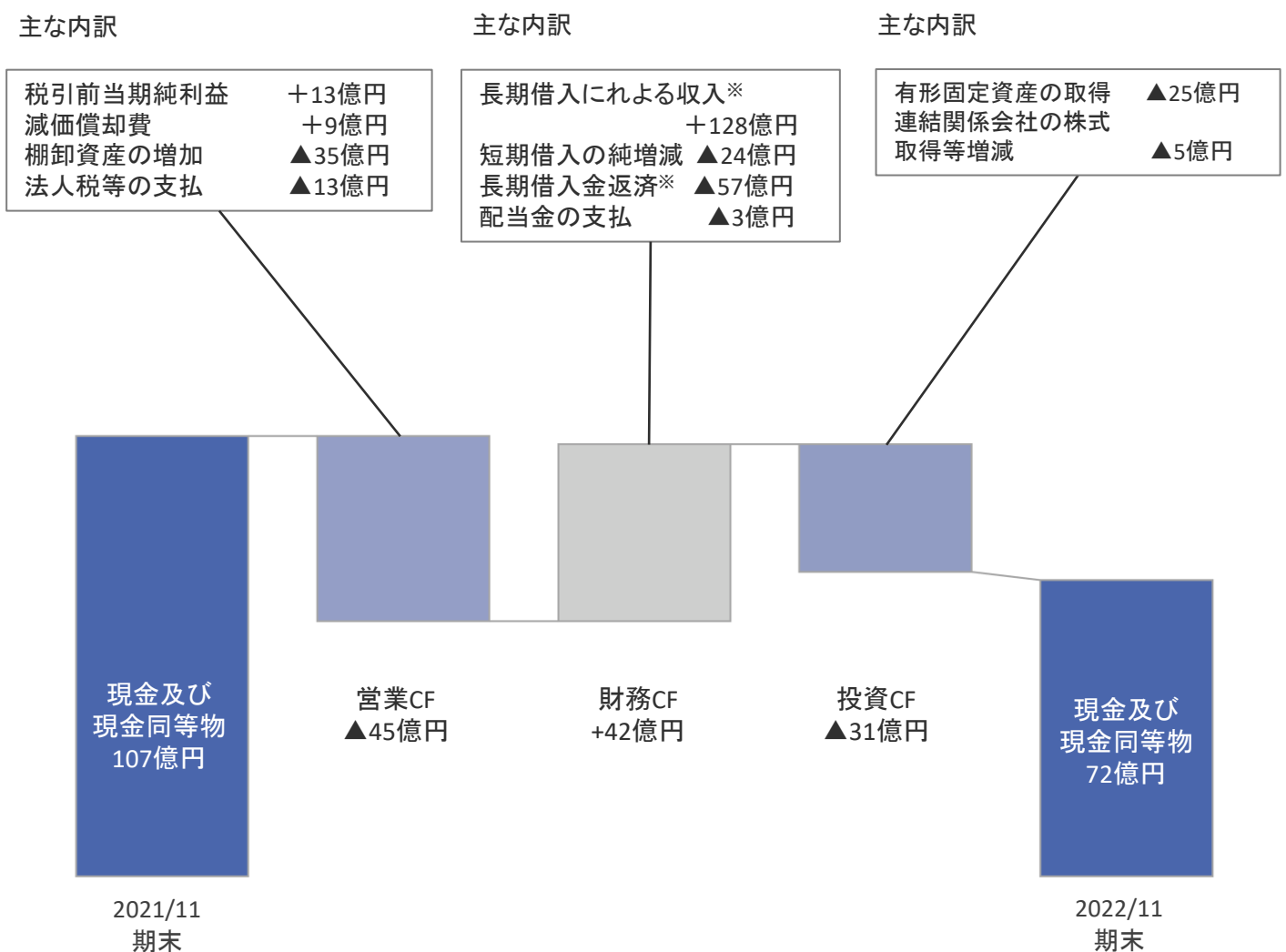
※1 ネットD/ELシオ = (ノンリコースローンを除く有利子負債 - (現金及び預金 + 信託預金)) ÷ 株主資本

2022年11月期 決算概要(3)

キャッシュ・フローの状況

2022年11月期においては、営業キャッシュ・フローは税引前当期純利益の計上や賃貸不動産(棚卸資産)の増加等により45億円のマイナス、財務キャッシュ・フローは長期借入金の増加等により42億円のプラス、投資キャッシュ・フローは有形固定資産の取得による支出等により31億円のマイナスとなりました。

各キャッシュ・フローの増減内訳は下記の通りです。



※借入金にはノンリコースローンを含む

2023年11月期業績予想について

当社グループは、「最高のプロフェッショナルであり続ける」というグループ企業理念のもと、不動産投資案件に対する目利きやバリューアップの実績を活かし、十分な投資リターンが見込める投資案件の取得を進めるとともに保有する賃貸不動産のバリューアップ施策を実施し、ポートフォリオ全体を成長・拡大させてまいります。また、賃貸不動産の一部を売却しバリューアップ等により得られた含み益を実現することで相応の売却利益の獲得を目指してまいります。さらには、当社グループは、本格的に開始した宿泊施設等の運営事業においても、グループ企業理念のもと、柔軟な発想で業務に取り組み顧客に満足度の高いサービスを提供することで、ファーストブラザーズらしいホスピタリティサービスの提供を行っていきたくと考えております。

次期(2023年11月期)の連結業績見通しにつきましては、賃貸不動産ポートフォリオ入れ替えに伴う物件売却が前期比で増加する見込みであること等から、売上高19,400百万円、営業利益3,345百万円、経常利益2,525百万円、親会社株主に帰属する当期純利益2,000百万円を見込んでおります。

(百万円)	2021/11期 通期実績	2022/11期 通期実績	2023/11期 通期予想	前期比
売上高	26,685	14,284	19,400	+35.8%
売上総利益	6,840	4,089	5,890	+44.0%
投資運用事業	238	222	80	-63.6%
投資銀行事業	6,523	3,766	5,760	+52.9%
施設運営事業	-	▲46	44	N/A
その他	78	147	4	-97.0%
営業利益	4,940	1,816	3,345	+84.2%
経常利益	4,379	1,356	2,525	+86.1%
親会社株主に帰属 する当期純利益	2,795	1,180	2,000	+69.4%

当社グループの業績の特徴について

当社グループは、上記の事業活動を通じて利益及び株主資本を増加させる方針ですが、現時点では賃貸不動産ポートフォリオ入れ替えに伴う物件売却時の売却売上及び売却利益の割合が相対的に高いため、業績については以下の特徴があります。

①売上高よりも売上総利益を重視

当社グループは、ポートフォリオ入れ替えの観点から一部の賃貸不動産を売却し含み益を顕在化させることにより、新たな賃貸不動産の取得原資として活用することでポートフォリオ全体を持続的に成長させております。その過程で、物件の売却額が売上高として多額に計上されますが、当該売却額はポートフォリオ入れ替えの過程で結果的に生じるものであります。そのため、当社グループは売上高よりも売上総利益を重視しています。

②短期の業績変動

販売費及び一般管理費の大半が固定費であるのに対し、売上・利益については賃貸不動産の売却時に多額に計上される傾向があるため、四半期及び通期業績は、売却の如何によって大きく変動する可能性があります。

また、物件毎に売却時の利益率が異なるため、当社グループの連結業績の売上に対する各段階利益率も比較的に変動する傾向があります。

なお、不動産取引は個々の事情に左右されるものの、目立った季節性(例:上期に売上偏重等)はありません。

株主還元 / 配当政策

配当の基本方針

- 配当は年1回(期末)
- 短期業績の変動によらず継続的・安定的に実施
- 会社の成長に応じて中長期的に増加させる
- 株主資本配当率(DOE)2.0%が目安

【1株当たり配当額の計算式】

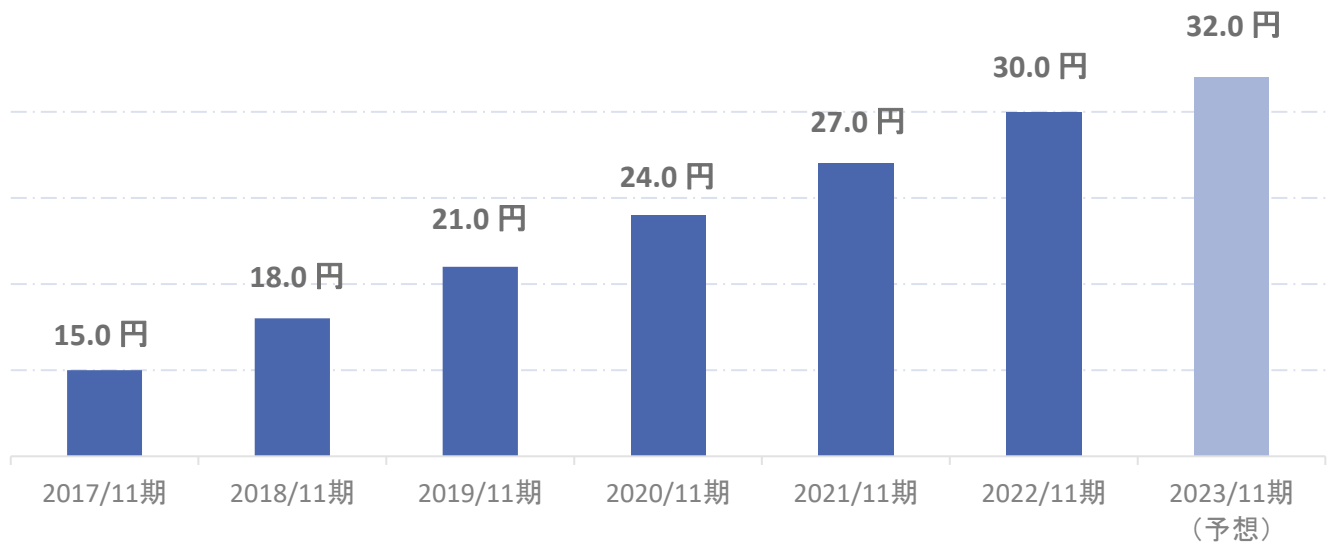
連結株主資本(期初・期末平均) × 2.0% ÷ 期末発行済株式数(自己株式を除く) を目安として決定

配当の基準としては、毎期の利益に連動する配当性向ではなく、バランスシート上の項目である連結株主資本を基準とすることで、短期的な業績の変動によらず継続的・安定的に配当を実施する方針です。

当期純利益が黒字かつ利益配当額以上であれば連結株主資本は每期増加するため、会社の成長に応じて中長期的に配当を増額することができます。

なお、自社株買いについては、機動的な株主還元の手法の一つとして認識しています。

1株あたり配当金の推移



※2023年11月期は1株あたり32.0円の配当を予定しております。

株主還元 / 株主優待制度

株主の皆様の日ごろのご支援に感謝するとともに、当社株式への投資の魅力を高め、中長期的に保有していただける株主様を増やすことを目的として、以下の通り、株主優待制度を導入しております。

株主優待制度(概要)

毎年11月30日現在の株主名簿に記録された一定の条件を満たす株主様を対象として「ファーストブラザーズ・プレミアム優待倶楽部」を導入しております。

【ファーストブラザーズ・プレミアム優待倶楽部の内容】

保有株式数及び保有期間に応じて、株主優待ポイントを進呈いたします。

株主様は、株主様限定のWEBサイト「ファーストブラザーズ・プレミアム優待倶楽部」において、そのポイントを当社グループに縁のある地域の名産品、Amazonギフト券、食品、電化製品、旅行・体験等に交換できます。

【ポイント表】

1年以上継続保有者※

1年未満保有者

保有株式数	優待内容
500株以上	5,000ポイント
600株以上	6,000ポイント
700株以上	7,000ポイント
～	以降、100株保有増加毎に1,000ポイントを追加進呈
5,000株以上	50,000ポイント

保有株式数	優待内容
3,000株以上	5,000ポイント
3,100株以上	6,000ポイント
3,200株以上	7,000ポイント
～	以降、100株保有増加毎に1,000ポイントを追加進呈
5,000株以上	25,000ポイント

※ 毎年5月31日および11月30日の株主名簿に同一株主番号で連続3回以上記録されること

【お申込み方法】

対象となる株主様には毎年2月初旬に「株主の皆様へ株主優待のお知らせ」をご郵送いたします。

「株主の皆様へ株主優待のお知らせ」に記載されている手順に従ってWEBサイト「ファーストブラザーズ・プレミアム優待倶楽部」へ会員登録後、WEBサイト内の商品選択画面からご希望の商品をお申し込みいただけます。

優待制度の詳細につきましては下記サイトをご参照ください。

<https://firstbrothers.premium-yutaiclub.jp/>

当社について

会社概要

会社名	ファーストブラザーズ株式会社
設立	2004年2月4日
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号 丸の内ビルディング25階
資本金	100,000,000円
証券コード	3454 (東証 プライム)
役職員数	235名(2022年11月30日現在 グループ連結)
主要子会社	ファーストブラザーズキャピタル株式会社 ファーストブラザーズ投資顧問株式会社 ファーストブラザーズディベロップメント株式会社 株式会社東日本不動産 フロムファーストホテルズ株式会社

当社グループの主な事業

賃貸不動産の保有運用

中長期的に安定した収益が見込める賃貸不動産を厳選して取得し、これらを積み上げることで数多くの賃貸不動産(賃貸不動産ポートフォリオ)を保有運用しています。個々の賃貸不動産は、その潜在力が発揮できるよう、様々な手法を駆使してバリューアップしています。また、その所在する地域発展に資する場合等には、新規の開発も行います。これらの賃貸不動産ポートフォリオは適宜入れ替えを実施し、バリューアップ等によって得られた含み益を顕在化させつつ、新たな賃貸不動産の取得原資に活用することでポートフォリオ全体を持続的に拡大・成長させています。

不動産アセットマネジメント

主に機関投資家の資産運用を行う事業であり、比較的大規模(数百億円規模)な不動産を投資対象とし、インカムゲインとともにキャピタルゲインの獲得を目指す運用を行います。また、投資家が主体的に行う不動産投資活動において、期中運営のアセットマネジメント業務を受託することも行っています。

再生可能エネルギー

当社グループが有するノウハウを活用して、様々な再生可能エネルギーの開発・運営に取り組んでおります。特に、出力が安定しておりベース電力として期待の高い地熱発電を中心に開発に取り組んでいます。

施設運営事業(ホスピタリティサービス)

ホスピタリティサービスを中長期的視点で提供することを目的として、宿泊施設等のオペレーション(施設運営)事業を展開しております。

プライベートエクイティ投資

社会的意義のある事業やスタートアップ企業等、様々な事業や企業に投資を行っています。

【ご留意いただきたい事項】

- 本資料は、当社グループに関する情報の提供を目的として作成されておりますが、内容について当社グループがいかなる表明・保証を行うものでもありません。
- 本資料の作成に際し、当社グループは細心の注意を払っておりますが、掲載した情報に誤りがあった場合や、第三者によるデータの改ざん、データのダウンロード等によって生じた障害等に関し、事由の如何を問わず一切責任を負うものではありません。
- 本資料に記載された内容は、当社グループが合理的と判断した一定の前提に基づいて作成されておりますが、外部及び内部環境の変化等の事由により、予告なしに変更される可能性があります。
- 本資料に含まれる将来の見通しに関する記述等は、現時点における情報に基づき当社グループが判断したものです。これらには外部及び内部環境の変化等のリスクや不確実性が内在しているため、実際の業績は本資料に記載されている将来の見通しに関する記述等と異なる可能性があります。
- 今後、新しい情報や事象の発生等があった場合においても、当社グループは、本資料に記載された内容の更新・修正を行う義務を負うものではありません。
- 本資料は、投資勧誘を目的に作成されたものではありません。実際の投資に際しては、本資料に全面的に依拠することなく、ご自身の決定で投資判断を行っていただくようお願いいたします。

お問い合わせ先

ファーストブラザーズ株式会社 経営企画室IR担当
03-5219-5370
IR@firstbrothers.com